

## Défis en matière d'abordabilité et dynamique du marché locatif dans les petites collectivités de la Nouvelle-Écosse où se trouvent des campus de collège communautaire

### INTRODUCTION

Le présent rapport traite de la situation du marché locatif dans des petites villes de la Nouvelle-Écosse où se trouvent des campus du réseau de collèges communautaires de la Nouvelle-Écosse (CCNE), notamment la situation des étudiants au regard du logement dans trois marchés locaux de diverses tailles (Truro, Stellarton et Port Hawkesbury). En particulier, il passe en revue divers aspects des marchés locatifs locaux – enjeux et facteurs de l'offre et de la demande – et évalue la situation des locataires étudiants dans chaque marché local. Il permet de comprendre la capacité du marché locatif des petites collectivités d'offrir une gamme d'options de logements abordables aux résidents et aux étudiants qui fréquentent les campus de collège communautaire situés dans les petites villes de la Nouvelle-Écosse.

Le présent rapport répond à la grande question suivante : Quels sont les obstacles et les possibilités relativement à l'offre d'options de logements abordables dans les petites villes où se trouvent des campus de collège communautaire?

Aux fins de l'étude dont il est ici question, une définition souple des « petits marchés locatifs » a été utilisée. Dans le contexte de la tendance d'établissement en Nouvelle-Écosse et de la répartition des campus des CCNE, les petits marchés locatifs sont ceux qui se trouvent à l'extérieur des deux plus grandes régions métropolitaines de la province, soit la Municipalité régionale d'Halifax et la Municipalité régionale de Cap Breton. Ainsi, les petits marchés locatifs sont ceux de tous les autres villes, villages et lieux de la province.

Le réseau des CCNE compte 13 campus dans toute la province : trois se trouvent dans la région métropolitaine d'Halifax, un se trouve dans la région métropolitaine de Cap Breton et les neuf autres sont situés dans des petites villes. Tous les campus offrent des programmes d'études de base de niveau d'entrée de première année et chacun

d'entre eux propose un ensemble de programmes spécialisés de deuxième année conçus pour que les étudiants décrochent un diplôme, afin d'obtenir un emploi dans une profession donnée (plusieurs campus peuvent offrir le même programme de deuxième année, mais chaque programme précis est généralement disponible dans un seul campus ou un petit nombre d'entre eux).

Le nombre d'étudiants fréquentant les CCNE augmente (33 % entre 1998 et 2007), tout comme celui d'étudiants fréquentant chacun des trois campus visés par la présente étude.

### MÉTHODOLOGIE

Les quatre tâches de recherche distinctes suivantes ont été exécutées dans le cadre de ce projet :

- Une analyse documentaire sur les logements locatifs, en général, et les petits marchés locatifs, en particulier.
- Un sondage en ligne mené du 17 au 30 novembre 2007 auprès des étudiants. Le sondage était disponible aux étudiants des 13 campus du réseau de CCNE. Les taux de réponse au sondage à chacun des campus visés par l'étude sont les suivants :
  - Truro : 120 sur 827, soit 14,5 %
  - Pictou (Stellarton) : 80 sur 737, soit 10,9 %
  - Strait (Port Hawkesbury) : 54 sur 687, soit 7,9 %
  - Total : 254 sur 2 251, soit 11,3 %
- Un total de 40 entrevues de personnes-ressources clés, réalisées entre le 1<sup>er</sup> novembre 2007 et le 11 janvier 2008.
- Un examen des documents locaux, afin de fournir des renseignements contextuels permettant d'analyser les données primaires recueillies lors des sondages auprès des étudiants et fournies par les personnes-ressources clés interrogées.

### PETITS MARCHÉS LOCATIFS

Compte tenu du manque de documents portant expressément sur les deux sujets que sont les étudiants des collèges communautaires et les petits marchés locatifs, il est difficile de formuler un énoncé définitif fondé sur l'analyse documentaire quant à la mesure dans laquelle les villes où se trouvent des collèges communautaires sont des marchés locatifs uniques. À certains égards, les marchés locatifs de ces villes peuvent avoir des caractéristiques relativement semblables à celles des grands centres urbains, en particulier ceux qui ont des universités. Il peut s'agir de caractéristiques comme une plus grande diversité du parc de logements locatifs que dans d'autres collectivités de même taille et des loyers plus élevés, compte tenu de la stabilité de la demande. En revanche, elles peuvent avoir des caractéristiques davantage semblables à celles d'autres petites villes qui n'ont pas de campus de collège communautaire, notamment la capacité limitée des promoteurs locaux d'offrir une diversité de logements et la concurrence avec d'autres segments du marché (comme les aînés et les ménages à faible revenu) pour obtenir un nombre limité de logements disponibles.

Les principaux facteurs décelés dans les documents et qui influent sur le marché locatif dans les petites collectivités comprennent le contexte économique local, l'abordabilité, la planification locale, l'imposition et la structure de la propriété d'immeubles locatifs. Les marchés locatifs de ces collectivités sont petits et relativement moins dynamiques, peu d'investissements étant faits dans de nouveaux logements avec le temps. La résidualisation des ménages à revenu peu élevé dans le marché locatif pose des défis financiers aux investisseurs, qui s'efforcent de trouver un équilibre entre la perception de loyers suffisants pour réaliser un petit bénéfice et la perception de loyers que la partie inférieure du marché peut payer (ou risquer des taux d'inoccupation élevés). Cette réalité montre les défis permanents en matière d'abordabilité que doivent relever les locataires dans les collectivités rurales et les petites villes – les petits marchés ne supposent pas nécessairement un degré d'abordabilité plus élevé que les marchés urbains. L'évolution démographique, soulignée par une augmentation rapide de la proportion de ménages d'aînés, aura certainement une incidence profonde sur l'orientation future du marché du logement existant et nouveau. En raison de tous ces facteurs, les étudiants qui fréquenteront les collèges communautaires dans de petits marchés du logement pourraient trouver qu'il leur est difficile d'obtenir un logement convenable et abordable.

### SOMMAIRE DES CONSTATATIONS SUR LES PETITS MARCHÉS LOCATIFS DÉCOULANT DES DONNÉES SECONDAIRES

Les trois marchés locatifs comptant un campus de collège communautaire ont des caractéristiques susceptibles de poser quelques défis aux étudiants lorsqu'ils cherchent un logement locatif durant leurs années d'études. Le nombre de ménages de petite taille et de ménages d'aînés augmente dans chaque marché, dont certains aimeraient sûrement trouver un logement locatif qui répond mieux à leurs besoins. Parmi les logements locatifs offerts, un nombre relativement élevé ont besoin de réparations. L'offre de logements locatifs se compose principalement de petits immeubles à appartements, de maisons jumelées et de maisons individuelles, bien qu'à Truro et à Port Hawkesbury, l'ensemble comprend un nombre relativement plus élevé d'appartements accessoires. La construction de nouveaux logements locatifs est pratiquement inexistante dans les marchés de Stellarton et de Port Hawkesbury, alors que les constructions neuves à Truro s'adressent au marché des aînés.

### SOMMAIRE DES CONSTATATIONS SUR LES PETITS MARCHÉS LOCATIFS DÉCOULANT DES ENTREVUES MENÉES AUPRÈS DE PERSONNES-RESSOURCES CLÉS

Les étudiants jouent un rôle important dans le marché de chacune des collectivités visées par l'étude en contribuant à l'économie et à la demande de logements locatifs. Toutefois, ils ne sont pas nécessairement la « locomotive du marché ». À Port Hawkesbury en particulier, on a eu l'impression que les étudiants subissaient les contrecoups des réactions du marché aux autres segments de la demande, comme les travailleurs migrants. À Truro et à Stellarton, l'impression était que les aînés influencent davantage le marché.

Dans les trois marchés, la plupart des personnes interrogées (y compris nombre des propriétaires d'immeubles locatifs eux-mêmes) ont indiqué que la majeure partie des propriétaires et des promoteurs d'immeubles locatifs utilisent peu ou pas l'information sur le marché publiée ou autre pour prendre des décisions. Au contraire, la plupart d'entre eux se fient quasiment intégralement à leurs connaissances locales tacites et à leur « instinct » lorsqu'ils prennent des décisions sur la construction de nouveaux immeubles locatifs. Toutefois, il y a une légère variation sur ce thème général dans le marché de Truro, où plusieurs promoteurs d'immeubles locatifs de plus grande taille et de haut de gamme de la région d'Halifax ont commencé à construire dans le marché local. Ces promoteurs utilisent l'information sur le marché,

Aucune des personnes interrogées dans les marchés étudiés n'a fait état de problèmes d'urbanisme importants ou majeurs. Dans les trois villes visées par l'étude, les plans municipaux avaient été mis à jour récemment. À Truro, on a remarqué que les appartements accessoires n'étaient pas permis en tant que droit dans l'ensemble de la collectivité. Truro a réussi à mettre en œuvre un nouveau règlement municipal sur les locaux inesthétiques. La Ville a également adopté l'approche consistant à recourir à des ententes d'aménagement, afin de faciliter la construction de nouveaux logements locatifs. Les villes de Stellarton et de Truro ont encouragé la construction de nouveaux ensembles résidentiels dans leur centre-ville en apportant des révisions à leurs règlements de zonage. L'accès à des terrains de qualité au bon emplacement devient un problème dans les trois marchés.

Selon des membres du personnel des trois campus, le marché du logement local aurait généralement une capacité suffisante pour absorber une augmentation modeste du nombre d'étudiants qui fréquentent leurs campus, si cela devait se produire. Collectivement, ils pensent que, advenant une augmentation du nombre d'étudiants dans les années à venir (à court terme), la majeure partie de ceux-ci seraient des résidents locaux qui ont déjà un logement permanent ou habitent à une distance raisonnable des campus et ils ne déménageraient probablement pas. En outre, le directeur de chaque campus (et dans certains cas, les autres employés supérieurs du campus) participent beaucoup à la vie de leur collectivité locale en siégeant à divers conseils d'administration et comités, et en participant aux activités d'organismes communautaires. Cela signifie qu'ils sont bien au courant de la nature changeante de la collectivité, ainsi que du rôle et de la présence du campus dans celle-ci. Cela signifie également que toute discussion sur l'expansion ou le changement des programmes ou des installations repose sur la connaissance des répercussions éventuelles dans la collectivité.

Les employés interrogés à chacun des trois campus n'avaient jamais entendu parler d'étudiants qui avaient choisi de ne pas intégrer leur campus en raison d'un problème de logement ou d'une préoccupation quant à la possibilité de trouver un logement convenable et abordable.

L'accès au financement et la rentabilité des logements locatifs du point de vue commercial semblent être les plus grandes difficultés auxquelles les propriétaires d'immeubles locatifs et les nouveaux aménagements résidentiels sont confrontés dans les petits marchés. Dans chacun des trois marchés, les coûts des intrants dans la construction de nouveaux logements augmentent – terrains, matériaux, main-d'œuvre. Pour ce qui est de l'exploitation des immeubles existants, les loyers dépendent

principalement du coût des intrants – électricité, chauffage et combustible, fournitures, réparations, main-d'œuvre contractuelle.

Le prix de tous ces intrants a augmenté et il y a eu des augmentations correspondantes des loyers au fil des ans. Les propriétaires d'immeubles dans chacun des trois marchés se disent préoccupés de la difficulté croissante à obtenir du financement et de l'assurance prêt hypothécaire pour les nouveaux ensembles.

## SOMMAIRE DES CONSTATATIONS SUR LES PETITS MARCHÉS LOCATIFS DÉCOULANT DU SONDAGE MENÉ AUPRÈS DES ÉTUDIANTS

Selon les réponses données par les étudiants, on peut supposer que ceux qui ont une famille et qui louent un logement dans ces petits marchés ont dû faire face aux plus grands défis – ils ont payé un loyer plus élevé que le loyer moyen d'un logement de deux chambres dans le marché général de Truro et de Stellarton. Ils étaient également plus susceptibles que les locataires seuls dans ces marchés de penser avoir payé plus que ce qu'ils pouvaient se permettre. En outre, il leur a fallu plus de temps pour trouver leur logement et un plus grand nombre d'entre eux ont indiqué avoir trouvé le processus difficile. Nombre d'entre eux ont signalé que leur logement avait besoin de réparations, en particulier dans les marchés de Truro et de Stellarton. Les étudiants locataires seuls payaient généralement un loyer plus faible pour un logement d'une chambre dans chacun des marchés. Ceux du campus de Strait ont fait part de préoccupations précises quant à l'abordabilité et à la nécessité d'effectuer des réparations majeures à leurs logements.

L'examen des données du sondage provenant de tous les étudiants qui y ont répondu dans l'ensemble de la province a permis de constater qu'un plus grand nombre d'étudiants locataires ayant une famille que d'étudiants locataires seuls dans les autres campus que ceux de Truro, Pictou et Strait ont décidé de ne fréquenter aucun de ces trois campus parce qu'ils craignaient de ne pas trouver de logement. Toutefois, nous avons également constaté qu'un nombre relativement faible d'étudiants qui ont choisi de fréquenter les autres campus avaient expressément souhaité intégrer un de ces trois campus, mais n'ont pas pu le faire en raison de problèmes de logement.

### ENSEIGNEMENTS ET RECOMMANDATIONS POUR LES PLANIFICATEURS

Un certain nombre d'initiatives et d'exemples provenant des collectivités visées par l'étude et découlant des constatations de recherche sont intéressants pour les planificateurs municipaux, notamment :

- Recourir au zonage préalable pour préparer la construction de logements collectifs dans des secteurs ciblés. Cette approche permet de s'assurer que des terrains convenables seront disponibles en vue d'un aménagement futur.
- Utiliser des ententes d'aménagement, afin de faciliter la construction de nouveaux logements locatifs.
- Établir une zone « d'utilisation mixte résidentielle », afin de permettre de nombreuses possibilités de constructions résidentielles dans un centre-ville.
- Réviser les désignations de zones « commerciales », afin de s'assurer que les règlements qui s'y appliquent offrent de la souplesse et n'empêchent pas l'adoption d'approches créatives concernant les aménagements résidentiels.
- Intégrer au texte et au ton de la stratégie de planification municipale des énoncés stratégiques généraux concernant le logement abordable et l'expansion éventuelle des campus.
- S'assurer que les règlements d'urbanisme permettent la construction, au besoin, d'appartements accessoires dans la collectivité, car ces logements fournissent une option de location importante aux étudiants.
- S'assurer qu'il existe un règlement municipal sur les locaux inesthétiques, appuyé par une campagne d'information proactive, afin d'obtenir la conformité.
- Veiller à ce que les immeubles locatifs de qualité douteuse soient inspectés régulièrement, afin de faire les réparations majeures nécessaires et d'accroître la sécurité et le confort des occupants.
- Fournir aux propriétaires d'immeubles locatifs des renseignements sur les programmes d'aide à la réparation de logements locatifs offerts par les divers ordres de gouvernement.

### ENSEIGNEMENTS ET RECOMMANDATIONS POUR LES FOURNISSEURS ET PROMOTEURS DE LOGEMENTS LOCATIFS

Un certain nombre de résultats de recherche laissent supposer qu'il est possible de prendre quelques mesures de suivi concernant les fournisseurs et les promoteurs de logements locatifs dans les petits marchés locatifs comptant un campus de collège communautaire, notamment :

- Construire de nouveaux logements locatifs qui comblerent les besoins des familles avec enfants, afin de combler la lacune dans le marché signalée par les étudiants locataires qui ont une famille.
- Construire de nouveaux logements locatifs qui répondent aux besoins des aînés. Cette mesure peut libérer des logements existants et satisfaire les besoins des étudiants.
- Étudier la possibilité de former un partenariat avec les campus de collège communautaire locaux, afin d'échanger des renseignements sur la nature changeante des étudiants locaux et de leurs besoins en logement, et de déboucher éventuellement sur une certaine sorte d'entente d'aménagement, afin de satisfaire les besoins de la population étudiante locale.
- Collaborer avec leurs associations professionnelles (comme les associations de constructeurs d'habitations, les associations de propriétaires de biens immobiliers, etc.) en vue d'exercer des pressions sur les milieux financiers et les gouvernements, de travailler avec eux, pour examiner leurs pratiques de crédit dans les petits marchés, afin de résoudre les problèmes perçus d'accès au financement et à l'assurance prêt hypothécaire (voir ci-dessous).
- Déterminer les sources de financement, afin de permettre la réparation des logements locatifs, le cas échéant.

## ENSEIGNEMENTS ET RECOMMANDATIONS POUR LE RÉSEAU DE COLLÈGES COMMUNAUTAIRES

Les campus de collège communautaire (individuellement) et l'ensemble du réseau provincial de collèges communautaires pourraient prendre un certain nombre de mesures, notamment :

- Chaque campus et l'ensemble du réseau de collèges communautaires doivent envisager la possibilité d'investir dans la construction d'une petite résidence destinée aux étudiants « mûrs » et à leurs familles. Pour commencer, le réseau des CCNE en particulier pourrait examiner de nouveau les diverses études de faisabilité de résidences effectuées à chaque campus en 2003.
- Étudier le soutien accordé à l'endroit des programmes d'aide financière aux étudiants, et obtenir des engagements envers leur amélioration, afin de dissiper les préoccupations de ceux-ci en matière d'abordabilité des logements. On pourrait également travailler avec d'autres ministères, afin de concevoir des programmes d'aide financière qui satisfont les besoins en logements précis des étudiants.
- Fournir proactivement davantage de renseignements aux étudiants sur le marché local et les logements locatifs disponibles. Informer les propriétaires d'immeubles locatifs sur la meilleure façon de joindre leurs étudiants et renseigner l'ensemble de la population étudiante sur les sources d'information disponibles sur les logements locatifs.
- Aider leurs étudiants à mieux comprendre leurs droits de locataires et à trouver le logement qui leur convient le mieux dans le marché local. Par exemple, créer une liste de contrôle des éléments à étudier et à évaluer lorsque les étudiants cherchent un logement locatif, le rôle du médiateur des loyers à l'appui des droits et des responsabilités des locataires et la compréhension de leurs propres droits et responsabilités à titre de locataires<sup>1</sup>.

## CONCLUSIONS

### Satisfaction des besoins des étudiants par les petits marchés

Un marché locatif qui comble les besoins des étudiants fournit une gamme de choix, assortie d'une offre adéquate de qualité raisonnable, à des prix que les étudiants peuvent se permettre. Les trois collectivités offrent un large éventail de logements locatifs aux étudiants. Toutefois, il a fallu plus de temps à un plus grand nombre d'étudiants locataires ayant une famille qu'aux étudiants seuls pour trouver le logement qu'ils souhaitaient.

Pour ce qui est de la qualité des logements locatifs occupés par les étudiants, un pourcentage plus élevé d'étudiants locataires ont signalé que leur logement nécessitait des réparations majeures, comparativement aux besoins en réparation signalés par l'ensemble des locataires dans chacun des trois marchés. En outre, une proportion plus élevée d'étudiants locataires ayant une famille que d'étudiants locataires seuls ont signalé la nécessité d'effectuer des réparations majeures dans chacun des trois marchés.

Les problèmes relatifs au prix et à l'abordabilité parmi les étudiants locataires variaient d'un marché à l'autre. Le loyer des étudiants locataires seuls était inférieur au loyer du marché moyen pour un appartement d'une chambre à Truro et à Port Hawkesbury, tandis que celui des étudiants locataires ayant une famille était supérieur au loyer du marché moyen d'un appartement de deux chambres dans les trois marchés. Cela dit, le nombre d'étudiants signalant qu'ils payent un loyer supérieur à ce qu'ils peuvent se permettre (variable substitutive « être dans le besoin » ou « avoir des problèmes d'abordabilité ») était légèrement moins élevé que celui de l'ensemble des locataires ayant des besoins impérieux dans chacun des marchés (fondé sur les calculs du Recensement de 2001). La seule exception était les étudiants locataires seuls du campus de Strait, où plus de la moitié ont signalé payer un loyer plus élevé que ce qu'ils peuvent se permettre dans le marché de Port Hawkesbury.

La conclusion générale que l'on peut tirer de ces constatations est que les petits marchés satisfont dans une moindre mesure les besoins des étudiants en ce qui concerne le choix et la qualité, en particulier ceux des étudiants ayant une famille. Même si les étudiants locataires se préoccupent un peu de l'abordabilité, le problème semble être le même (ou même un peu moins prononcé) que pour la population générale.

<sup>1</sup> Voir *Votre guide pour la location d'un logement*, à [www.cmhc-schl.ca](http://www.cmhc-schl.ca)



### Obstacles à la fourniture de logements abordables

La recherche a révélé plusieurs problèmes, qui constituent des obstacles à l'offre d'options en matière de logements abordables dans les petits marchés ayant un campus de collège communautaire. Certains propriétaires d'immeubles locatifs dans les trois marchés visés par la présente étude ont fait état de la difficulté à avoir accès au financement à la construction et à l'assurance prêt hypothécaire. En raison de la petite taille des marchés et de la taille relativement petite des ensembles individuels (généralement de huit à 16 logements), il est difficile de réaliser des marges bénéficiaires saines et raisonnables justifiant le risque inhérent à la construction de nouveaux ensembles. Les déclarants ont fait état en particulier de la disponibilité limitée de terrains dans les marchés de Truro et de Stellarton. Dans ces deux villes, les personnes-ressources clés se sont dites préoccupées de ce que pratiquement tous les nouveaux ensembles locatifs ont été construits pour les aînés en excluant les autres segments du marché, ce qui laisse peu ou pas de choix aux ménages à faible revenu et aux étudiants. L'incertitude économique dans certains marchés dissuade l'investissement. Cela a été remarqué en particulier à Port Hawkesbury.

### Le logement en tant que facteur influant sur les choix de programmes d'études et de campus de collège communautaire que font les étudiants

Aucune des personnes interrogées n'a été en mesure d'indiquer si un étudiant n'avait pu fréquenter le campus ou suivre le programme qui l'intéressait en raison d'un manque réel ou perçu de choix de logement. Toutefois, les réponses au sondage mené auprès des étudiants du réseau des CCNE laissent supposer que certains d'entre eux ont éliminé les trois campus de leur liste de collèges possibles en raison de préoccupations liées au logement. Cependant, un nombre relativement faible d'entre eux ont réellement indiqué n'avoir pas pu fréquenter le campus de leur choix en raison de problèmes de logement. Il ressort des réponses au sondage dans les trois campus à l'étude que le logement est un point important à prendre en considération dans le choix du campus pour les étudiants locataires seuls aux campus de Truro et de Pictou, et pour les étudiants locataires ayant une famille, au campus de Strait.

### Problèmes locaux relatifs à l'urbanisme et aux règlements

Les personnes interrogées ont fait état de très peu de problèmes relatifs à l'urbanisme et aux règlements. On a soulevé quelques problèmes concernant le fait que les appartements accessoires ne sont pas nécessairement autorisés en tant que droit dans certains marchés. Le manque de terrains dont le zonage est établi au préalable en vue d'y construire de nouveaux logements locatifs a également été mentionné. Des préoccupations quant aux locaux inesthétiques ont été exprimées dans les trois marchés et, à Truro, le service de l'urbanisme a mis en œuvre une approche proactive axée sur la sensibilisation, qui donne de bons résultats, afin de traiter de ces immeubles.

### Utilisation d'information sur le marché pour prendre des décisions

Il semble que suffisamment d'information soit disponible sur les marchés de Truro et de Stellarton, même si quelques propriétaires d'immeubles locatifs remettent en question son exactitude et son utilité. Il existe très peu d'information sur le plus petit marché, soit Port Hawkesbury. Dans tous les cas, les propriétaires d'immeubles locatifs ont fait valoir qu'ils ne se fient pas à l'information sur le marché publiée ou autre pour prendre des décisions. Au contraire, ils se fient à leurs propres connaissances et réseaux, ainsi qu'à leur instinct quant à la possibilité de faire un investissement.

### Capacité du marché de l'habitation local et prise de décisions par le réseau de collèges communautaires

Très peu de données recueillies indiquent que les capacités du marché de l'habitation local ont été ou sont prises en considération lors de la planification ou de la prise de décisions officielles quant aux changements à apporter à l'ensemble du réseau de collèges ou à des campus particuliers. Toutefois, comme la plupart des étudiants qui fréquentent les campus viennent du secteur géographique environnant immédiat, toute augmentation naturelle ou prévue des inscriptions n'aura probablement pas de répercussions importantes sur les marchés de l'habitation locaux. En fait, tous les membres du personnel des CCNE interrogés pensent que les marchés locaux peuvent absorber un plus grand nombre d'étudiants, le cas échéant. Pour ce qui est du nombre de places dans les résidences, il ressort d'études indépendantes commandées par les CCNE au début des années 2000 qu'il y aurait une incidence financière limitée ou nulle sur le marché locatif privé

dans ces marchés. La résidence à Truro pourrait être agrandie et la perte de places en résidence au campus de Strait il y a quelques années pourrait être remplacée, avec une incidence minimale sur le marché privé dans les deux cas. Les employés supérieurs des campus participent à la vie de leurs collectivités locales et sont au courant des problèmes courants et des répercussions éventuelles de toute décision prise localement ou à l'échelle du réseau.

### **Présence d'étudiants de collèges communautaires dans les marchés de l'habitation locaux**

De manière générale, il semble que les étudiants aient une incidence minimale sur la capacité des autres intervenants dans chacune des collectivités visées par l'étude de trouver un logement locatif abordable. Dans tous les cas, ils sont importants pour la santé économique générale de leurs collectivités, ainsi que du secteur de l'habitation. À Truro, le marché se concentre actuellement sur les aînés, obligeant ainsi les étudiants à se tourner vers d'autres segments du marché pour combler leurs besoins. Stellarton est un marché secondaire du marché de New Glasgow. Rien n'indique que le fait de louer des logements aux étudiants influe sur les autres. De nouveaux logements destinés aux aînés ont été construits à Stellarton et à New Glasgow ces dernières années. Les employés de l'industrie des centres d'appels se logent généralement dans la région de New Glasgow. À Port Hawkesbury, le plus petit des trois marchés, les aînés ne trouvent pas les logements dont ils ont besoin parce que le secteur privé ne peut pas se permettre de les construire tout en obtenant un rendement raisonnable du capital investi, et que la majeure partie des logements locatifs actuels sont d'une qualité et d'un genre qui conviennent mieux aux étudiants qu'aux aînés. Mais ce marché est animé davantage par les demandes de travailleurs migrants et les fluctuations de l'économie.

## **RECHERCHE FUTURE**

Trois domaines de recherche future découlent des constatations de la présente étude, soit :

- Des travaux de recherche sont nécessaires pour comprendre les préoccupations exprimées par certains propriétaires d'immeubles locatifs quant à l'accès au financement et à l'assurance prêt hypothécaire pour construire de nouveaux logements locatifs. Cette recherche doit comprendre des entrevues ou des discussions avec le secteur financier (aux niveaux local, régional et national), les fournisseurs d'assurance prêt hypothécaire, les propriétaires et les promoteurs d'immeubles locatifs, et d'autres intervenants.
- Il faut faire de la recherche sur les taux d'inoccupation dans les plus petits marchés locatifs. En particulier, cette recherche doit permettre de déterminer de nouvelles approches pour mesurer la santé des petits marchés locatifs et les mesures pertinentes d'un « marché équilibré ». Elle fournirait de meilleurs renseignements et signaux sur le marché aux participants au marché locatif, y compris les locataires.
- Il est nécessaire d'effectuer de la recherche sur la faisabilité de construire des résidences pour les campus de collège communautaire dans les petits marchés. Le coût de construction et d'entretien d'une résidence est élevé et l'investissement peut s'avérer risqué. Il faut documenter le besoin réel. En comprenant comment fonctionnent les partenariats fructueux entre le secteur privé et les établissements d'enseignement, on se donnera des exemples utiles susceptibles de déboucher sur des approches créatives en matière d'aménagement.

## Le Point en recherche

Défis en matière d'abordabilité et dynamique du marché locatif dans les petites collectivités de la Nouvelle-Écosse où se trouvent des campus de collège communautaire

**Directeur de projet à la SCHL :** Roger Lewis, Politiques et recherche

**Rapport de recherche :** *Affordability Challenges and Rental Market Dynamics in Small Nova Scotia Communities with Community College Campuses*

**Chercheur principal :** David Bruce, directeur, Rural and Small Town Programme, Université Mount Allison

Ce projet a été réalisé (ou réalisé en partie) grâce au soutien financier de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) dans le cadre de son Programme de subventions de recherche, subventions qui sont octroyées au terme d'un concours annuel. Les idées exprimées sont toutefois celles de l'auteur (ou des auteurs) et ne représentent pas la position officielle de la SCHL. Pour en savoir plus sur ce programme, visitez le site Web de la SCHL à [www.schl.ca](http://www.schl.ca) ou communiquez avec l'agent de projets, Recherche d'initiative privée, par courriel, à [erp@cmhc-schl.gc.ca](mailto:erp@cmhc-schl.gc.ca), ou par la poste à : Agent de projets, Recherche d'initiative privée, Programme de subventions de recherche, Politiques et recherche, Société canadienne d'hypothèques et de logement, 700, chemin de Montréal, Ottawa (Ontario) K1A 0P7.

Pour consulter d'autres feuillets *Le Point en recherche* et pour prendre connaissance d'un large éventail de produits d'information, visitez notre site Web au

**[www.schl.ca](http://www.schl.ca)**

ou communiquez avec la

Société canadienne d'hypothèques et de logement  
700, chemin de Montréal  
Ottawa (Ontario)  
K1A 0P7

Téléphone : 1-800-668-2642  
Télécopieur : 1-800-245-9274

©2009, Société canadienne d'hypothèques et de logement  
Imprimé au Canada  
Réalisation : SCHL

18-02-09

Bien que ce produit d'information se fonde sur les connaissances actuelles des experts en habitation, il n'a pour but que d'offrir des renseignements d'ordre général. Les lecteurs assument la responsabilité des mesures ou décisions prises sur la foi des renseignements contenus dans le présent ouvrage. Il revient aux lecteurs de consulter les ressources documentaires pertinentes et les spécialistes du domaine concerné afin de déterminer si, dans leur cas, les renseignements, les matériaux et les techniques sont sécuritaires et conviennent à leurs besoins. La Société canadienne d'hypothèques et de logement se dégage de toute responsabilité relativement aux conséquences résultant de l'utilisation des renseignements, des matériaux et des techniques contenus dans le présent ouvrage.